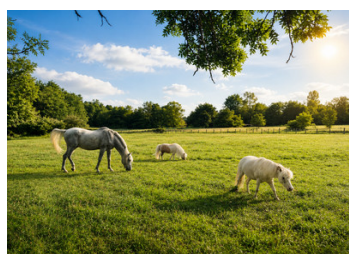


Élégante propriété équestre de caractère – Maison, gîte, 3,52 ha, parc, étang, aux portes de Falaise



INFORMATION

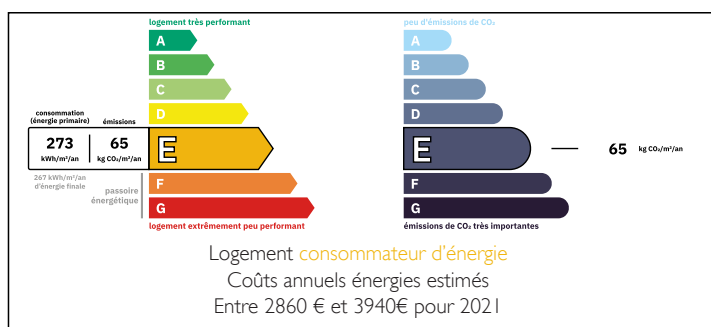
Ville:	Falaise
Département:	Calvados
Ch:	5
SdB:	3
Surface:	270 m ²
Terrain:	35200 m ²

RÉSUMÉ

Élégante propriété équestre de caractère aux portes de Falaise – 3,52 hectares

À quelques minutes de Falaise, cette propriété de charme entièrement préservée des regards offre une maison principale rénovée d'environ 180 m², un gîte indépendant de 70 m², un magnifique parc paysager avec étang, ruisseau et verger, ainsi que 2,26 hectares de pâtures idéales pour les chevaux. Dépendances, ancienne maison de gardien à rénover, pigeonnier, garage en pierre et vaste bâtiment d'écurie complètent cet ensemble rare. Une propriété authentique et élégante, parfaite en résidence familiale, domaine équestre ou activité de gîtes, à proximité de Caen, Paris et des plages normandes.

DPE



NB. Les prix cités font référence à des transactions en euros. Les fluctuations des taux de change ne sont pas de la responsabilité de l'agence ou de ceux qui la représentent. L'agence et ses représentants ne sont pas autorisés à faire ou donner des garanties relatives à la propriété. Ces indications ne font pas partie d'une offre ou d'un contrat et ne doivent pas être considérées comme des déclarations ou des représentations de faits, mais comme une représentation générale de la propriété. Toutes les superficies, les mesures ou les distances sont approximatives. Les textes, photographies et plans sont seulement donnés à titre indicatif et ne sont pas nécessairement complets. Leggett n'a pas testé tous les services, équipements ou installations et ne peut donc pas en garantir les spécificités.

Les informations pour les achats hors-plan sont donnés à titre indicatif seulement. La finition de la propriété peut varier. Les acheteurs sont invités à engager un spécialiste pour vérifier les plans et les spécifications énoncées dans leur contrat d'achat avec le promoteur.



DESCRIPTION

ÉLÉGANTE PROPRIÉTÉ ÉQUESTRE DE CARACTÈRE AUX PORTES DE FALAISE – 3,52 HECTARES

À seulement quelques minutes de Falaise, cité médiévale emblématique de Guillaume le Conquérant, cette propriété confidentielle se dévoile comme un véritable havre de paix. Dissimulée derrière de hautes haies, elle ne laisse rien paraître depuis la route. Passé le grand portail, une spectaculaire allée en croix bordée de majestueux tilleuls centenaires conduit progressivement vers les habitations, offrant une arrivée particulièrement élégante et rare.

Édifiée au cœur d'un domaine paysager de 3 hectares 52, cette propriété conjugue avec harmonie le charme de la campagne normande, le confort d'une rénovation récente et le potentiel d'un véritable domaine équestre familial.

La maison principale d'environ 180 m², a bénéficié de nombreux travaux récents, notamment sur l'ensemble du rez-de-chaussée. Les prestations séduisent immédiatement : magnifiques sols en travertin, volumes généreux, lumière traversante et matériaux de qualité.

Le rez-de-chaussée comprend :

- * une vaste cuisine aménagée et équipée de 23 m²;
- * un élégant salon de réception de 44 m², particulièrement lumineux ;
- * une confortable chambre de 18 m² avec sa salle d'eau privative, permettant une véritable vie de plain-pied ;
- * une grande buanderie ainsi qu'un sous-sol partiel.

L'étage conserve tout le charme des demeures d'autrefois avec ses moulures et son atmosphère chaleureuse. Il se compose de :

- * une agréable bibliothèque de 15 m² ;
- * un bureau de 16 m² ;
- * deux chambres de 17 m² et 10 m² ;

TAXES LOCALES

Taxe foncière: 1828 EUR

Taxe habitation: EUR

NOTES